

Exposé

Wohnung in Stuttgart

46 m² Altbaucharme in Heslach – Saniert, dreiseitig belichtet, ruhig



Objekt-Nr. OM-460498

Wohnung

Verkauf: **270.000 €**

Ansprechpartner:
Florian Niemeier

70199 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1898	Hausgeld mtl.	190 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	46,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	46,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich habe selbst viele Jahre in dieser Wohnung gelebt – zuerst als Mieter, dann als Eigentümer, bis ich 2019 ausgezogen bin. Ich kenne die Wohnung also bestens und kann sie mit gutem Gewissen empfehlen.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines Altbaus von 1898 mit denkmalgeschützter Fassade und ist die oberste Wohneinheit im Haus. Auf rund 46 m² bietet der L-förmige Grundriss einen gut nutzbaren Wohnbereich mit Zonen für Wohnen, Essen und Schlafen, dazu eine separate Küche, ein Tageslichtbad und einen kleinen Flur. Die 46 m² fühlen sich durch den cleveren Schnitt und die dreiseitige Belichtung deutlich größer an, als sie auf dem Papier wirken.

Die Ausrichtung war für mich immer einer der größten Pluspunkte: Ostfenster in Küche und Bad – morgens hell beim Frühstück. Süd- und Westfenster im Wohnbereich, sodass man den ganzen Tag über Licht hat. Nach Westen blickt man ins Grüne auf eine dauerhaft unverbaubare Fläche – entsprechend ruhig. Nach Süden und Osten hat man Stadtblick inklusive Fernsehturm.

2018 habe ich die Wohnung vor meinem Auszug komplett saniert: Heizung (neue Therme, neue Rohre & neue Heizkörper), Elektrik, Fenster (dreifach verglast mit Rollläden), Türen (Wohnungstür und Zimmertüren), Küche (incl. Kühlschrank, Spülmaschine, Herd & Backofen), Bad und Wände – alles neu. Es besteht kein Renovierungsstau.

Ausstattung

Die Wohnung verbindet Altbausubstanz mit zeitgemäßem Standard. An der Decke findet sich dezenter Stuck, am Boden die originalen Dielen – für mich immer ein wesentlicher Teil des Charmes dieser Wohnung. Küche und Bad sind gefliest.

Das Tageslichtbad verfügt über Dusche, Waschtisch und WC sowie Fußbodenheizung – gerade im Winter ein echter Komfortgewinn. Die Einbauküche von 2018 wird mitverkauft. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung, ebenfalls von 2018, die unabhängig von den anderen Parteien betrieben wird. Die Wohnung ist dadurch schnell warm und die Heizkosten bleiben überschaubar.

Im Keller stehen eine gemeinschaftliche Waschküche und Abstellflächen zur Verfügung.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich als solide Kapitalanlage – der aktuelle Mieter möchte gerne langfristig in der Wohnung bleiben. Die Miethöhe wird auf Anfrage mitgeteilt. Ebenso ist perspektivisch eine Eigennutzung denkbar.

Das Haus umfasst vier Wohneinheiten. Das Miteinander unter den Eigentümern ist unkompliziert und konstruktiv. Ein Hausmeister- und Putzdienst kümmert sich um Treppenhaus, Hof und Vorgarten. Das Hausgeld beträgt ca. 190 EUR pro Monat, davon 50 EUR für die Instandhaltungsrücklage. Der Großteil der verbleibenden Kosten ist umlagefähig. Die Rücklage ist insgesamt großzügig bemessen.

In diesem Jahr wurden der denkmalgeschützte Sockel sowie das Flachdach saniert. In Planung ist ein neuer Stromanschluss durch den Netzbetreiber sowie eine mögliche Erneuerung der Hausleitungen, deren Kosten weitgehend aus der vorhandenen Rücklage gedeckt werden können.

Kaufpreis: 270.000 EUR

Ein Energieausweis wird derzeit durch die Eigentümergemeinschaft erstellt, obwohl er aufgrund des Baujahres nicht verpflichtend ist.

Ich verkaufe diese Wohnung mit einem lachenden und einem weinenden Auge. Sie hat mir wunderbare Jahre geschenkt – jetzt darf sie das für jemand anderen tun.

Lage

Heslach im Stuttgarter Süden ist ein etabliertes, gut angebundenes Wohnviertel mit gewachsener Infrastruktur. Die Stadtbahnhaltestelle Bihlplatz liegt ca. 100 Meter entfernt. Dort befinden sich auch Restaurants, Apotheke und Arztpraxen. Lebensmittelgeschäfte erreicht man in ca. 500 Metern am Südheimer Platz oder Marienplatz.

Was ich an der Lage immer besonders geschätzt habe: Man ist mitten in der Stadt und hat trotzdem Ruhe. Die Westseite grenzt an eine unverbaubare Grünfläche, die Nachbarschaft ist angenehm und die Parkplatzsituation für Stuttgarter Verhältnisse erstaunlich gut. Ich habe abends eigentlich immer einen Platz in der Nähe gefunden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Flur, links die Eingangstür



aktueller Wohnbereich

Exposé - Galerie



Blick von Wohnen -> Essen



aktueller Essbereich



Blick Essen -> Wohnen

Exposé - Galerie



Essbereich mit Schlafbereich



Ausblick Essbereich

Exposé - Galerie



Ausblick Wohnbereich



aktueller Schlafbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Ausblick Küche



Bad

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

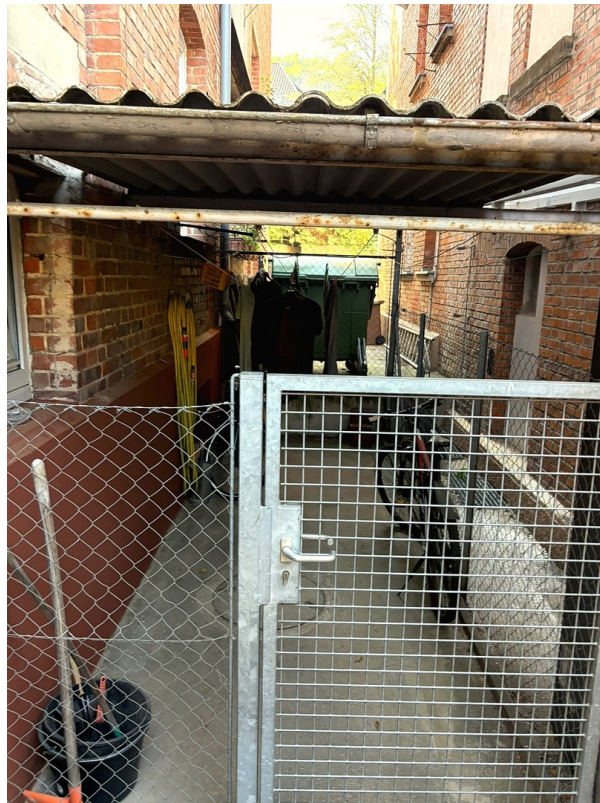


Hof bzw. Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Fahrradabstellplatz

Exposé - Grundrisse

